

**FAKTOR YANG DIPERTIMBANGKAN SEBELUM MEMBANGUNKAN
HARTA TANAH PERUMAHAN DARI PERSPEKTIF PEMAJU**

NUR FAIZAL BIN ABDULLAH

UNIVERSITI TEKNOLOGI MALAYSIA

**FAKTOR YANG DIPERTIMBANGKAN SEBELUM MEMBANGUNKAN
HARTA TANAH PERUMAHAN DARI PERSPEKTIF PEMAJU**

NUR FAIZAL BIN ABDULLAH

Laporan projek ini dikemukakan sebagai
memenuhi sebahagian daripada syarat penganugerahan
Ijazah Sarjana Sains (Pentadbiran Dan Pembangunan Tanah)

Fakulti Kejuruteraan dan Sains Geoinformasi
Universiti Teknologi Malaysia

MEI 2006

DEDIKASI

untuk isteri tercinta, azlin dan anak-anak tersayang, nur lutfil hadi dan nur dini batrisyia :

*"terima kasih di atas kepercayaan dan pengorbanan
yang telah diberikan sedari dahulu"*

istimewa buat arwah bapak, emak dan keluarga tercinta :

"doa kalian senantiasa mengiringi langkahku"

buat rakan-rakan seperjuangan :

"terima kasih diatas segalanya"

PENGHARGAAN

Syukur AlhamduLillah, segala puji-pujian bagi Allah jua, tuhan semesta alam. Selawat dan salam ditujukan kepada junjungan besar, Nabi Muhammad S.A.W. Setinggi-tinggi rasa kesyukuran kepada Allah Yang Maha Agung kerana dengan izinNya telah memberikan kepada saya peluang untuk menyiapkan Projek Sarjana ini. Dengan izin Allah jua saya ingin juga merakamkan penghargaan khas kepada penyelia Projek Sarjana ini iaitu Prof. Madya Dr.Megat Mohd. Ghazali Bin Megat Abdul Rahman, pensyarah-pensyarah iaitu Puan Salfarina Binti Samsudin, Encik Abdul Halim Bin Hamzah dan juga Dr. Hajjah Asiah Bin Otman yang tidak jemu-jemu memberikan bimbingan, dorongan dan juga sokongan moral di sepanjang tempoh penyelidikan ini dijalankan. Terima kasih juga diucapkan kepada Puan Azlin Bte Bahrin kerana membantu membuat penyuntingan ke atas tesis ini. Ucapan terima kasih juga ditujukan kepada kesemua pihak yang terlibat di dalam memberikan kerjasama sehingga terhasilnya Projek Sarjana ini.

ABSTRAK

Masalah perumahan seperti penawaran melebihi permintaan, penambahan syarikat yang berkeinginan untuk menjadi pemaju perumahan dan kawasan perumahan yang banyak terbengkalai dan sebagainya telah menyebabkan harta tanah yang tidak dijual semakin meningkat tahun demi tahun. Faktor lokasi di dalam membangunkan harta tanah perumahan tidak lagi menjadi satu faktor terkuat di dalam merancang kawasan perumahan. Ini adalah kerana pemaju telah mula mengambil kira pelbagai faktor sampingan yang lain sebelum membuat membangunkan harta tanah. Oleh itu satu kajian mengenalpasti apakah faktor-faktor yang dipertimbangkan oleh pemaju-pemaju perumahan sebelum membangunkan harta tanah perumahan di negeri Johor dijalankan.

Negeri Johor telah dikenalpasti sebagai kawasan kajian dengan mengambilkira kelebihan Negeri Johor berbanding dengan negeri yang lain. Di samping itu juga, perkembangan harta tanah dan dasar-dasar semasa berkaitan dengan pembangunan Negeri Johor dikupas. Setelah kawasan kajian dikenalpasti, sampel telah direka bentuk bagi menggambarkan keadaan sebenar populasi sasaran yang telah dikenalpasti. Saiz sampel dan teknik persampelan juga akan diaplikasikan di dalam kajian ini.

Dari kajian yang telah dijalankan, faktor masa menjadi faktor yang terkuat sekali di dalam kajian ini dimana memperolehi skor yang paling tinggi diikuti dengan faktor produk, faktor lokasi, faktor reputasi syarikat dan yang paling lemah adalah faktor dasar kerajaan. Di samping itu juga, terdapat cadangan yang telah dikemukakan di dalam membantu pemaju perumahan di dalam menjalankan aktiviti pemajuan ini. Oleh itu, dengan terbentuknya faktor-faktor dan kriteria-kriteria yang telah dipertimbangkan oleh pemaju perumahan dapat dijadikan sebagai garis panduan dan juga bahan pembelajaran pada masa akan datang.

ABSTRACT

Over supply of houses, increasing number of developers and a lot of abandoned projects contributed to housing problem over the years. Factor of location is no longer being the main factor in planning any residential housing scheme. This is because developers lately have taken into consideration other factors before making any decision in carrying out housing development projects. Hence, this study is aimed to identify factors that were considered by developers in developing housing scheme in Johor.

The State of Johor has been selected as the research area due to the strength compared to other states in Malaysia. Beside that, this study also will look the scenario of property development and policies involved. After determining the research area, samples have been design to present a clear and actual picture of the targeted population. Sampling technique and sample size also will be applied in this research.

In this research, researcher have found out that time is the main factor in developing housing scheme. This is followed by other factors such as product, location, reputation of the company and government policies. Suggestions also have been proposed at the end of this research to assist housing developers in planning their housing projects. In line with this, it is hoped that this research could be a useful guideline and reference in the future to the developers in developing housing scheme.

SENARAI KANDUNGAN

BAB	PENDAHULUAN	HALAMAN
	PENGESAHAN	ii
	PENGAKUAN	iv
	DEDIKASI	v
	PENGHARGAAN	vi
	ABSTRAK	vii
	ABSTRACT	viii
	SENARAI KANDUNGAN	ix
	SENARAI JADUAL	xv
	SENARAI RAJAH	xvii
	SENARAI LAMPIRAN	xix
	SENARAI SINGKATAN	xx
1	PENDAHULUAN	1
	1.1 Pengenalan	1
	1.2 Penyataan Masalah	3
	1.3 Matlamat	5
	1.4 Objektif	5
	1.5 Skop Dan Batasan Kajian	6
	1.6 Kepentingan Kajian	7

1.7	Pendekatan Kajian	8
1.7.1	Peringkat 1: Kajian Awal	8
1.7.2	Peringkat 2 : Kajian Literatur	9
1.7.3	Peringkat 3 : Pengumpulan Maklumat	9
1.7.4	Peringkat 4 : Analisis Kajian	9
1.7.5	Peringkat 5 : Rumusan & Cadangan	9
1.8	Susunatur Bab	10
1.8.1	Bab Pertama : Pendahuluan	11
1.8.2	Bab Kedua : Pembangunan Harta Tanah Perumahan	11
1.8.3	Bab Tiga : Senario Pembangunan Harta Tanah Perumahan Di Negeri Johor	11
1.8.4	Bab Empat : Metodologi Kajian	12
1.8.5	Bab Lima : Penganalisisan Data	12
1.8.6	Bab Enam : Penemuan Dan Cadangan	13
1.9	Kesimpulan	13
II	PEMBANGUNAN HARTA TANAH PERUMAHAN	14
2.1	Pengenalan	14
2.2	Definisi	15
2.3	Model Pembangunan Perumahan	17
2.3.1	Perspektif Neoklasikal	18
2.3.2	Pendekatan ' <i>Humanisme</i> ' (Pendekatan Agensi)	21
2.4	Faktor-Faktor Yang Perlu Dipertimbangkan Oleh Pemaju Dalam Membangunkan Harta Tanah Perumahan	26
2.4.1	Faktor Masa (Permintaan Dan Penawaran)	26
2.4.2	Faktor Lokasi (Pertapakan Dan Lokasi Harta Tanah)	28
2.4.3	Faktor Produk (Fizikal Harta Tanah)	28
2.4.4	Faktor Reputasi Syarikat	29
2.4.5	Faktor Dasar Semasa Kerajaan	30
2.5	Agenda Baru Untuk Pembangunan Kawasan Perumahan	30
2.6	Kesimpulan	32

III	SENARIO PEMBANGUNAN HARTA TANAH PERUMAHAN DI NEGERI JOHOR	34
3.1	Pengenalan	34
3.2	Latar Belakang Kawasan Kajian	35
3.3	Perkembangan Syarikat Pemaju Perumahan	37
3.4	Perkembangan Harta Tanah Perumahan	39
	3.5.1 Permohonan SBKS Peringkat 1	43
	3.5.2 Permohonan SBKS Peringkat 2	41
3.6	Dasar-Dasar Pembangunan Semasa	45
	3.6.1 Dasar Pembangunan Perumahan Kos Rendah	45
	3.6.2 Dasar Penyediaan Kawasan Lapang	46
	3.6.3 Dasar Pembangunan Tanah Dalam Rizab Melayu	46
	3.6.4 Dasar Kuota Bumiputera Untuk Rumah Kediaman	47
	3.6.5 Dasar Pemilikan Harta Tanah Bagi Warga Asing	47
	3.6.6 Lain-Lain Dasar	50
3.7	Kesimpulan	51
IV	METODOLOGI KAJIAN	51
4.1	Pengenalan	51
4.2	Pengumpulan Data	53
4.3	Reka Bentuk Sampel	55
4.4	Teknik Persampelan	57
4.5	Kajian Di Tapak	61
4.7	Kesimpulan	61
V	PENGANALISISAN DATA	63
5.1	Pengenalan	63
5.2	Nama Syarikat	63

5.3	Jawatan Responden Yang Ditemuramah	64
5.4	Projek Perumahan Yang Telah Dibina Dan Dijual Oleh Syarikat Responden	65
5.5	Pandangan Pemaju Perumahan Terhadap Pengaruh Kenaikan Bahan Binaan Dan Diesel	66
5.6	Pandangan Pemaju Perumahan Terhadap Perkembangan Harta Tanah Perumahan Di Masa Akan Datang	67
5.7	Situasi Kenaikan Harga Bahan Binaan Dijangka Mempengaruhi Pandangan Pemaju Perumahan Terhadap Perumahan Pada Masa Hadapan	68
5.8	Perkara Yang Berkaitan Dengan Perancangan Perumahan Yang Dijangka Akan Mempengaruhi Perancangan Pemaju Perumahan	69
5.9	Peratusan Kejayaan Sesebuah Projek Perumahan Dari Pandangan Pemaju Perumahan	70
5.10	Pandangan Pemaju Perumahan Terhadap Projek-Projek Yang Perumahan Yang Gagal Dilaksanakan Atau Terbengkalai	71
5.11	Pandangan Pemaju Perumahan Terhadap Risiko-Risiko Yang Perlu Dihadapi Dalam Membangunkan Harta Tanah Kediaman	72
5.12	Keluasan Tanah Projek Perumahan Yang Akan Dibina Oleh Syarikat Responden	73
5.13	Pandangan Pemaju Perumahan Terhadap Faktor Yang Dipertimbangkan Sebelum Membangunkan Perumahan	74
5.14	Kriteria-Kriteria Yang Dipertimbangkan Di Dalam “Faktor Masa” Oleh Syarikat Pemaju Perumahan	75
5.15	Kriteria-Kriteria Yang Dipertimbangkan Di Dalam “Faktor Produk” Oleh Syarikat Pemaju Perumahan	76
5.16	Kriteria-Kriteria Yang Dipertimbangkan Di Dalam “Faktor Lokasi” Oleh Syarikat Pemaju Perumahan	77
5.17	Kriteria-Kriteria Yang Dipertimbangkan Di Dalam “Faktor Reputasi Syarikat” Oleh Syarikat Pemaju Perumahan	78
5.18	Kriteria-Kriteria Yang Dipertimbangkan Di Dalam “Faktor Dasar Kerajaan” Oleh Syarikat Pemaju Perumahan	79
5.19	Pandangan Pemaju Perumahan Terhadap Faktor Yang	80

	Dipertimbangkan Sebelum Membangunkan Harta Tanah Perumahan Bagi Pembangunan Kurang 30 Ekar	
5.20	Pandangan Pemaju Perumahan Terhadap Faktor Yang Dipertimbangkan Sebelum Membangunkan Harta Tanah Perumahan Bagi Pembangunan Di Antara 30 Ekar Hingga 100 Ekar	81
5.21	Pandangan Pemaju Perumahan Terhadap Faktor Yang Dipertimbangkan Sebelum Membangunkan Harta Tanah Perumahan Bagi Pembangunan Yang Keluasan 100 Ekar	83
5.22	Kesimpulan	84
VI	PENEMUAN DAN CADANGAN	86
6.1	Pengenalan	86
6.2	Penemuan Berdasarkan Objektif Kajian	86
6.3	Cadangan Terhadap Faktor Pemaju Perumahan Terhadap Faktor Yang Dipertimbangkan Sebelum Membangunkan Harta Tanah Perumahan	93
6.4	Cadangan Terhadap Faktor Pandangan Pemaju Perumahan Terhadap Faktor Yang Dipertimbangkan Sebelum Membangunkan Harta Tanah Perumahan Bagi Pembangunan Yang Kurang 30 Ekar	93
6.5	Cadangan Terhadap Faktor Pandangan Pemaju Perumahan Terhadap Faktor Yang Dipertimbangkan Sebelum Membangunkan Harta Tanah Perumahan Bagi Pembangunan Di Antara 30 Ekar Hingga 100 Ekar	94
6.6	Cadangan Terhadap Faktor Pandangan Pemaju Perumahan Terhadap Faktor Yang Dipertimbangkan Sebelum Membangunkan Harta Tanah Perumahan Bagi Pembangunan Yang Keluasan 100 Ekar	94
6.7	Cadangan Terhadap Kriteria-Kriteria Yang Dipertimbangkan Oleh Syarikat Pemaju Perumahan	95
6.7.1	Faktor Masa/Permintaan	96
6.7.2	Faktor Produk	98
6.7.3	Faktor Lokasi	100

6.7.4	Faktor Reputasi Syarikat	101
6.7.5	Faktor Dasar Kerajaan	101
6.8	Panduan Bagi Pemaju-Pemaju Perumahan Dalam Membangunkan Harta Tanah Perumahan	102
6.9	Permasalahan Kajian	105
6.10	Cadangan Kajian Lanjutan	105
6.11	Kesimpulan	106
 RUJUKAN		 108
 LAMPIRAN		 112

SENARAI JADUAL

NO. JADUAL	TAJUK	HALAMAN
1.1	Statistik Pengeluaran Lesen Pemaju Perumahan Dari Tahun 2000 Hingga 2005	3
3.1	Senarai Bilangan Pemaju Pembinaan Mengikut Negeri Di Semenanjung Malaysia Tahun 2005	37
3.2	Prestasi Jualan Skim Perumahan Baru Mengikut Negeri Pada Suku Kedua, 2005	39
3.3	Peruntukan Unit-Unit Rumah Kepada Bumiputera	47
4.1	Penentuan Saiz Sampel	57
4.2	Pemilihan Sampel Menggunakan Kaedah Persampelan Rawak Mudah	60
5.1	Pandangan Pemaju Perumahan Terhadap Faktor Yang Dipertimbangkan Sebelum Merancang Pembangunan Harta Tanah Perumahan	74
5.2	Kriteria-Kriteria Yang Dipertimbangkan Di Dalam “Faktor Masa” Oleh Syarikat Pemaju Perumahan	75
5.3	Kriteria-Kriteria Yang Dipertimbangkan Di Dalam “Faktor Produk” Oleh Syarikat Pemaju Perumahan	76
5.4	Kriteria-Kriteria Yang Dipertimbangkan Di Dalam “Faktor Lokasi” Oleh Syarikat Pemaju Perumahan	77
5.5	Kriteria-Kriteria Yang Dipertimbangkan Di Dalam “Faktor Reputasi Syarikat” Oleh Syarikat Pemaju Perumahan	78
5.6	Kriteria-Kriteria Yang Dipertimbangkan Di Dalam “Faktor Dasar Kerajaan” Oleh Syarikat Pemaju Perumahan	79
5.7	Pandangan Pemaju Perumahan Terhadap Faktor Yang Dipertimbangkan Sebelum Membangunkan Harta	80

	Tanah Perumahan Bagi Pembangunan Yang Kurang Dari 30 ekar	
5.8	Pandangan Pemaju Perumahan Terhadap Faktor Yang Dipertimbangkan Sebelum Membangunkan Harta Tanah Perumahan Bagi Pembangunan Diantara 30 Ekar Hingga 100 Ekar	82
5.9	Pandangan Pemaju Perumahan Terhadap Faktor Yang Dipertimbangkan Sebelum Membangunkan Harta Tanah Perumahan Bagi Pembangunan Yang Berkeluasan Melebihi 100 Ekar	83
6.1	Pandangan Pemaju Perumahan Terhadap Faktor Yang Dipertimbangkan Sebelum Membangunkan Harta Tanah Perumahan Mengikut Skala Pembangunan	95

SENARAI RAJAH

NO. RAJAH	TAJUK	HALAMAN
1.1	Carta Alir Kajian	10
2.1	Teori Permintaan Dan Penawaran	19
2.2	Teori Permintaan Dan Penawaran	20
2.3	Faktor-Faktor Yang Mempengaruhi Kejayaan Sesebuah Projek Perumahan	25
3.1	Negeri Johor Sebagai Lokasi Kawasan Kajian	35
3.2	Proses Permohonan Pembangunan Tanah Secara SBKS Peringkat 1	42
3.3	Proses Permohonan Pembangunan Tanah Secara SBKS Peringkat 2	44
4.1	Skala Susunan Bagi Soalan Yang Menggunakan Skala Likert	54
4.2	Contoh “Senarai Bilangan Pemaju Pembinaan Negeri Johor Tahun 2005” diambil dari Sistem Maklumat Perumahan Swasta (IDAMANWeb), Laman Web Kementerian Perumahan Dan Kerajaan Tempatan pada 1hb. Januari 2006	59
5.1	Pecahan Peratusan Jawatan Responden Yang Ditemuramah Di Dalam Kajian Yang Dijalankan	64
5.2	Keluasan Projek Perumahan Yang Telah Dibina Dan Dijual Syarikat Responden	65
5.3	Pandangan Pemaju Perumahan Terhadap Pengaruh Kenaikan Harga Bahan Binaan Serta Diesel Terhadap Pasaran Harta Tanah Perumahan	66
5.4	Pandangan Pemaju Perumahan Terhadap Pasaran Harta Tanah Perumahan Yang Akan Mengucup Pada Masa Hadapan	67
5.5	Responden Bersetuju Bahawa Situasi Kenaikan Harga Bahan Binaan Mempengaruhi Pandangan Mereka Terhadap Perancangan Perumahan Pada Masa Hadapan	68

5.6	Perkara Yang Berkaitan Dengan Perumahan Yang Dijangkakan Akan Mempengaruhi Perancangan Pemaju Perumahan	69
5.7	Peratusan Kejayaan Sesebuah Projek Perumahan Dari Pandangan Pemaju Perumahan	70
5.8	Pandangan Pemaju Perumahan Terhadap Projek-Projek Perumahan Yang Gagal Dilaksanakan Atau Terbengkalai	71
5.9	Pandangan Pemaju Perumahan Terhadap Risiko-Risiko Yang Perlu Dihadapi Dalam Membangunkan Harta Tanah Kediaman	72
5.10	Keluasan Tanah Projek Perumahan Yang Akan Dibina Syarikat Responden Pada Masa Akan Datang	73

SENARAI LAMPIRAN

LAMPIRAN	TAJUK	HALAMAN
1	Senarai Nama-Nama Pemaju Perumahan Di Negeri Johor	112
2	Contoh Soal Selidik	120
3	Keratan Akhbar Yang Berkaitan Dengan Kajian	127
4	Contoh Faktor-Faktor Yang Digunapakai Oleh Pemaju Perumahan Di Dalam Mengiklankan Hartanah	129
5	Frekuensi Dari Analisis Kajian Melalui Program <i>SPSS</i> (<i>The Statistical Package For The Social Sciences</i>) Keseluruhan Kajian	133

SENARAI SINGKATAN

JPBD Johor	-	Jabatan Perancangan Bandar dan Desa Negeri Johor
PBT	-	Pihak Berkuasa Tempatan
PBPT	-	Pihak Berkuasa Perancang Tempatan
PBN	-	Pihak Berkuasa Negeri
SBKS	-	Secara Serah Balik Dan Kurnia Semula
KPKT	-	Kementerian Perumahan Dan Kerajaan Tempatan



Bab 1

PENDAHULUAN

**FAKTOR YANG DIPERTIMBANGKAN SEBELUM MEMBANGUNKAN
HARTA TANAH PERUMAHAN DARI PERSPEKTIF PEMAJU**

BAB 1

PENDAHULUAN

1.1 Pengenalan

Lokasi, lokasi, lokasi adalah tiga faktor penting yang sering dinyatakan dalam membuat keputusan dalam menentukan pilihan sesuatu harta tanah oleh pakar pemasaran harta tanah di dalam urusan transaksi sesebuah harta tanah terutamanya perumahan. Ini kerana lokasi dan perumahan adalah dua elemen eksklusif yang kuat di mana salah satu elemen tersebut akan mempengaruhi satu elemen yang lain. Faktor ini dianggap sebagai faktor terkuat sekali pengaruhnya ke atas nilai sesebuah perumahan kerana sekiranya terdapat dua rumah yang sama bentuk fizikalnya tetapi mempunyai nilai harga yang berbeza, maka perbezaan nilai harga ini adalah disebabkan oleh faktor lokasinya yang berbeza. Contohnya, harga rumah sesebuah di sebuah taman perumahan di Bandar Segamat adalah berbeza dengan harga rumah sesebuah dengan reka bentuk yang sama di Bandaraya Johor Bahru. Ini adalah kerana sifat lokasi mempunyai ciri-ciri yang sangat unik seperti yang terhad dari aspek pertapakan, faktor estetik, faktor persekitaran dan sebagainya.

Walau bagaimanapun, lokasi bukan lagi menjadi faktor utama yang dipertimbangkan buat masa kini tetapi faktor masa, lokasi dan produk diutamakan (Farahariah, 2005). Senario ekonomi yang telah mula tidak stabil kesan daripada kemelesetan ekonomi pada akhir 90an, seterusnya peristiwa pengeboman pada 11hb. September 2003 serta kenaikan harga barang-barang pembinaan dan diesel telah menyebabkan pemaju dan pelabur telah mula mengambil kira pelbagai faktor sebelum membuat perancangan pada setiap kali mereka ingin membeli sesebuah

harta tanah, terutamanya kediaman kerana dalam masa yang sama, pemaju perumahan juga ingin memperolehi pulangan yang baik daripada pelaburan yang telah dilaburkan. Sektor harta tanah yang selama ini menjadi salah sektor utama dalam menyumbang sebahagian besar daripada pendapatan negara semakin merosot. Pelbagai masalah wujud kesan dari kemerosotan ekonomi seperti kejatuhan dalam pendapatan normal, kenaikan atas kadar faedah pinjaman dan kos pegangan yang tinggi untuk harta tanah yang masih belum dijual telah melemahkan dorongan penawaran produk oleh pemaju pembinaan.

Berdasarkan Laporan Pasaran Harta 2004, sehingga 31 Disember 2004 yang lalu, jumlah harta tanah kediaman yang tidak terjual telah meningkat kira-kira 67.3 peratus kepada 15,558 buah bernilai RM1.82 bilion. Ia mewakili peningkatan sebanyak 6,258 buah berbanding 9,300 buah yang tidak terjual dalam tempoh yang sama tahun sebelumnya. Sejumlah 15,410 buah rumah kediaman telah pun berada di pasaran untuk tempoh 24 bulan dan Selangor, Johor, Negeri Sembilan dan Kedah mencatat peningkatan dalam jumlah kediaman siap dibina yang tidak terjual dengan masing-masing mencatat 4,850, 3,785, 1,431 dan 1,367 buah.

Sungguhpun jumlah harta tanah yang tidak terjual adalah tinggi, tetapi berdasarkan pada Kementerian Perumahan dan Kerajaan Tempatan, pengeluaran Lesen Pemaju untuk pembangunan perumahan menunjukkan peningkatan yang ketara di mana statistik bagi pengeluaran lesen pemaju di Semenanjung Malaysia adalah meningkat pada setiap tahun (Rujuk Jadual 1.1). Negeri Johor pula adalah merupakan negeri yang konsisten dalam peningkatan pengeluaran lesen pemaju di mana dari tahun 2000 hingga 2005 di mana peningkatan puratanya adalah 30 syarikat yang diberikan lesen setiap tahun berbanding dengan negeri-negeri lain di Malaysia. Angka ini menunjukkan bahawa pemaju-pemaju perumahan di Negeri Johor terutamanya amat berminat untuk melabur dalam harta tanah perumahan walaupun terdapat angka-angka yang telah menunjukkan unit-unit rumah yang tidak terjual adalah tinggi di Semenanjung Malaysia.

Jadual 1.1 Statistik Pengeluaran Lesen Pemaju Perumahan Dari Tahun 2000 Hingga 2005

NEGERI/TAHUN	2000	2001	2002	2003	2004	2005
Johor	110	144	171	227	240	259
Kedah	74	79	81	87	79	105
Kelantan	27	31	49	46	43	53
Melaka	48	56	61	62	56	76
Negeri Sembilan	43	39	58	49	41	44
Pahang	59	77	94	67	84	104
Perak	152	146	181	179	161	193
Perlis	3	3	1	5	6	10
Pulau Pinang	58	75	94	89	85	124
Selangor	233	300	343	330	326	337
Terengganu	21	25	23	27	18	38
Wilayah Persekutuan	227	233	323	324	279	278
JUMLAH	1055	1208	1479	1492	1418	1621

Sumber : Diolah dari Sistem Maklumat Perumahan Swasta (IDAMANWeb), Laman Web Kementerian Perumahan Dan Kerajaan Tempatan, 2005

1.2 Penyataan Masalah

Tujuan kajian ini dilakukan adalah untuk mengenalpasti kenyataan-kenyataan di bawah iaitu :

- (i) Timbalan Menteri Kewangan, Datuk Dr. Ng Yen Yen, telah menggesa pemaju hartanah supaya mengutamakan keperluan pembeli dalam membangunkan projek mereka bagi memastikan jumlah harta kediaman tidak terjual berkurangan pada sidang akhbar selepas majlis pelancaran Laporan Pasaran Harta 2004 terbitan Jabatan Penilaian dan Perkhidmatan Harta pada 13hb Mei 2005 yang lalu. Katanya, walaupun permintaan terhadap harta kediaman banyak bergantung kepada lokasi namun gaya hidup masyarakat Malaysia yang semakin berubah juga mempengaruhi faktor tersebut di mana ramai di kalangan masyarakat di negara ini kini memilih kediaman yang mempunyai reka bentuk berinovatif serta mempunyai ciri-ciri seperti landskap dan kualiti (Kosmo, 13hb. Mei 2005).

Sejauh mana faktor reka bentuk dan produk yang dihasilkan oleh pemaju memainkan peranan di dalam memenuhi gaya hidup semasa?

- (ii) Di dalam akhbar Berita Harian bertarikh 19hb. Mei 2005 telah menyatakan lokasi kediaman, kedai dan industri yang tidak strategik adalah faktor utama menyebabkan sebilangan hartanah sekitar Lembah Klang tidak terjual berakhir Disember lalu. Pengarah Eksekutif, Lembaga Perumahan dan Harta Tanah Selangor, Alinah Ahmad, berkata masalah lokasi tidak strategik dan kemudahan infrastruktur yang tidak lengkap menyebabkan kawasan sekitar Lembah Klang seperti di Semenyih dan Ulu Selangor mengalami kekurangan pembeli.

Tetapi adakah benar faktor lokasi telah menjadi punca utama menyebabkan jumlah harta tanah yang tidak terjual dipasaran?

- (iii) Apabila sebilangan pemaju telah kekurangan idea dalam kelembapan ekonomi, Pengarah Urusan dan Ketua Pegawai Eksekutif SP Setia Group (SP Setia) Datuk Liew Kee Sin, salah sebuah syarikat pemaju perumahan yang terbesar di Semenanjung Malaysia telah membuat sidang akhbar yang menyatakan bahawa *“the ultimate target is to shape the ‘Setia’ brand into an instantly recognisable and sought-after name to build customer loyalty and improve sales”*. Tambahan beliau juga *“as a result, only reputable developers with strong fundamentals and proven track records will be in a good position to capture more buyers* (New Straits Times, 23hb. Jun 2003). Beliau telah membayangkan bahawa jenama yang dibawa oleh sesebuah syarikat amat penting di dalam menangani masalah harta tanah yang tidak dapat dijual.

Oleh itu, persoalan yang timbul dari kenyataan akhbar tersebut adakah reputasi sesebuah syarikat amat penting dalam membina keyakinan dan memberikan kepercayaan pembeli untuk membeli rumah?

- (iv) Walaupun lokasi telah dikenalpastikan sebagai satu faktor utama dalam memasarkan produk kediaman, mengapa masih ramai pemaju yang menawarkan kediaman di serata tempat walaupun di tempat yang tidak mempunyai populasi yang tinggi?.

Apakah risiko yang diambil oleh pemaju ini telah mempertimbangkan aspek tersebut atau adakah aspek-aspek lain selain dari aspek lokasi yang dipertimbangkan?.

Berdasarkan dari kenyataan-kenyataan di atas, terdapat beberapa faktor yang telah dicadangkan di dalam membangunkan sesebuah kawasan perumahan seperti faktor lokasi, produk yang menepati gaya hidup masyarakat masa kini, reputasi syarikat serta dasar-dasar kerajaan semasa yang mempengaruhi pembangunan perumahan semasa. Oleh itu, satu kajian perlu dilakukan untuk mengenalpasti apakah faktor dipertimbangkan oleh pemaju perumahan sebelum membangunkan harta tanah kediaman dan penemuan dari kajian ini adalah memberikan panduan kepada pemaju-pemaju perumahan dalam membangunkan sesebuah kawasan kediaman agar produk kediaman yang dibangunkan diterima.

1.3 Matlamat

Matlamat utama penyelidikan ini ialah “Mengenalpasti Faktor Yang Dipertimbangkan Oleh Pemaju Dalam Membangunkan Harta Tanah”.

1.4 Objektif

Untuk mencapai matlamat yang telah digariskan, beberapa objektif telah ditetapkan iaitu :

- (i) Memahami senario pembangunan perumahan semasa,

- (ii) Mengkaji dan mengenalpasti pandangan pemaju perumahan terhadap perkembangan harta tanah perumahan,
- (iii) Mengkaji faktor-faktor serta kriteria-kriteria yang dipertimbangkan oleh pemaju-pemaju perumahan dalam membangunkan harta tanah perumahan,
- (iv) Mengenalpasti faktor-faktor yang dipilih sebagai panduan kepada pemaju-pemaju dalam membangunkan harta tanah perumahan.

1.5 Skop Dan Batasan Kajian

Pengkajian tentang aspek harta tanah kediaman telah dihasilkan oleh beberapa pengkaji sebelum ini terutama dari aspek pemasaran harta tanah seperti Pendekatan Agensi Dalam Pemasaran Harta Tanah Kediaman yang ditulis oleh Zulkifli Bin Hj. Ali (2000) manakala Lee Hui Chee (2002) pula lebih tertumpu kepada Strategi Pemaju dalam Menangani Kelembapan Ekonomi.

Berbeza dari kajian-kajian yang terdahulu, penulisan ini lebih terperinci di mana skop kajian yang akan dijalankan adalah sepertimana di bawah :

- (i) Kajian ini hanya tertumpu kepada faktor-faktor yang dipertimbangkan oleh pemaju sebelum membangunkan harta tanah perumahan. Penekanan terhadap pemilihan tajuk ini adalah kerana ia adalah asas permulaan ataupun langkah pertama bagi setiap pemaju perumahan. Ini adalah kerana apabila sesebuah syarikat pemaju telah memajukan sesebuah kawasan perumahan, adalah sukar untuk melupuskan kembali tanah tersebut kerana seperti yang telah diketahui bahawa ciri-ciri tanah adalah memerlukan modal yang besar untuk memilikinya dan ia memerlukan pinjaman dari syarikat kewangan, sukar untuk dilupuskan dan juga mempunyai pelbagai risiko yang tidak dijangka.
- (ii) Pembangunan harta tanah yang ingin dikaji oleh penulis adalah harta tanah perumahan sahaja. Pemilihan harta tanah perumahan ini adalah

kerana ia adalah keperluan yang paling asas dalam kehidupan dan juga perkembangan manusia dan aspek ini perlu diberikan penekanan berbanding dengan harta tanah yang lain. Disamping itu juga, pemilihan harta tanah disebabkan oleh lebihan penawaran unit-unit rumah adalah melebihi dari harta tanah-harta tanah yang lain. Oleh itu, pemilihan terhadap harta tanah perumahan adalah tepat dalam membuat pilihan terhadap kategori penggunaan tanah.

- (iii) Di samping itu juga, penyelidikan ini hanya melibatkan soal selidik terhadap pemaju-pemaju perumahan di Negeri Johor sahaja dan akan dilakukan dengan kaedah persampelan. Negeri Johor dipilih sebagai kawasan kajian akan diterangkan di dalam bab 3 kajian ini. Di samping itu juga, pemilihan pemaju perumahan sahaja sebagai responden adalah bertujuan untuk mendapatkan maklum balas yang tepat bagi pernyataan masalah yang diberikan. Ini adalah kerana pemaju perumahan adalah pemain utama di dalam merancang, membina dan menjual harta tanah perumahan.

1.6 Kepentingan Kajian

Kepentingan kajian ini perlu dijalankan di mana ia akan dapat memberikan manfaat dan faedah sepertimana berikut ;

- (i) Hasil daripada kajian ini akan dapat memberikan gambaran sebenar tentang faktor-faktor yang dipertimbangkan oleh pemaju perumahan di Negeri Johor dalam merancang pembangunan di dalam bidang harta tanah perumahan dan ini akan dapat memberikan garis panduan dan indikator kepada pemaju-pemaju lain yang ingin berkecimpung di dalam bidang harta tanah ini. Ini adalah kerana hasil penemuan yang akan diperolehi adalah tepat kerana mengambilkira pendapat dan juga pandangan dari sebahagian pemaju-pemaju perumahan yang pernah merancang,

membina dan juga menjual harta tanah-harta tanah perumahan di Negeri Johor,

- (ii) Pandangan-pandangan daripada para pemaju terhadap perkembangan harta tanah perumahan semasa juga akan diperolehi daripada kajian ini dengan mengambilkira pelbagai aspek seperti polisi semasa kerajaan terhadap perkembangan ekonomi serta pembangunan harta tanah. Oleh itu, rumusan keseluruhan ini akan dapat dihasilkan dan keputusan dari pandangan tersebut akan dapat menyatakan arah pembangunan perumahan sebenar dalam konteks permintaan dan penawaran kediaman di samping memenuhi keperluan perumahan pada masa kini dan akan datang,
- (iii) Dari hasil kajian ini juga dapat mengenalpasti faktor-faktor dan kriteria-kriteria yang dipilih oleh pemaju dalam menentukan faktor-faktor yang dipertimbangkan dalam membangunkan sesebuah taman perumahan. Kriteria-kriteria ini memberikan panduan kepada pemaju-pemaju perumahan dalam membuat sesuatu keputusan memilih sesebuah lokasi yang telah dikenalpasti.

1.7 Pendekatan Kajian

Di dalam menjalankan kajian ini, terdapat lima peringkat kajian yang telah dikenalpasti di dalam proses penyediaan laporan ini iaitu peringkat kajian awalan, kajian teori, pengumpulan maklumat, analisis serta peringkat rumusan dan cadangan.

1.7.1 Peringkat 1: Kajian Awalan

Peringkat pertama ini merupakan peringkat pengenalan dan juga pembentukan rangka kerja penyelidikan bagi memudahkan kajian yang akan dijalankan secara keseluruhannya. Pada peringkat ini pemahaman awal terhadap

permasalahan akan dikupas. Setelah itu, pengkaji akan mengenal pasti isu dan masalah yang timbul dan seterusnya matlamat, objektif dan skop kajian akan dibentuk agar dapat memandu dan membatasi kajian ini. Pengkaji juga akan menentukan kawasan kajian untuk membolehkan kajian ini dilaksanakan.

1.7.2 Peringkat 2 : Kajian Literatur

Pada peringkat ini, penekanan akan diberikan terhadap pembacaan dan rujukan terhadap data-data sekunder. Pengkaji akan mengenal pasti secara mendalam aspek-aspek yang berkaitan melalui artikel jurnal, buku-buku ilmiah, laporan-laporan kerajaan, akhbar, tesis, pencarian melalui internet, majalah dan sebagainya.

1.7.3 Peringkat 3 : Kajian Lapangan

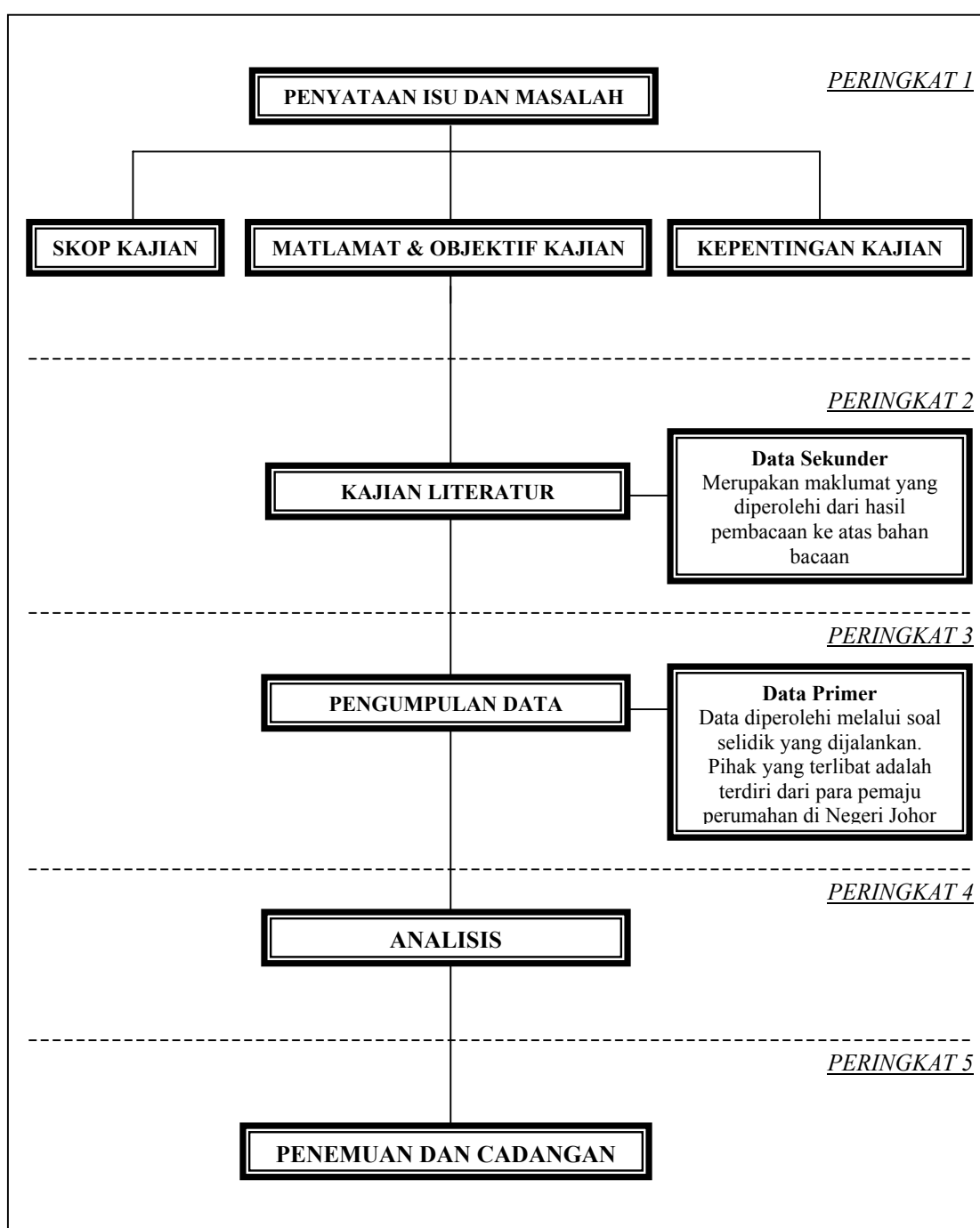
Pengumpulan maklumat bagi kajian ini melibatkan pengumpulan data primer di mana data primer ini akan dibuat melalui kaedah soal selidik di mana satu kajian kaji selidik berstruktur di kalangan pemaju-pemaju perumahan di sekitar Negeri Johor akan dilakukan.

1.7.4 Peringkat 4 : Penganalisan Data

Pada peringkat analisis ini, dua kaedah analisis akan digunakan untuk tujuan memproses maklumat yang telah dikumpul. Pertama, untuk menilai kesesuaian faktor-faktor yang dipertimbangkan oleh pemaju, kaedah matriks penilaian akan digunakan. Kedua, dengan menggunakan sampel, kajian akan menggunakan Persampelan Rawak Mudah (*random sampling*). Seterusnya data-data tersebut akan diproses menggunakan program SPSS (*The Statistical Package For The Social Sciences*) untuk menjalankan analisis frekuensi.

1.7.5 Peringkat 5 : Rumusan & Cadangan

Hasil akhir penyelidikan akan menghasilkan satu rumusan mengenai kajian yang telah dijalankan. Penulis akan memberikan cadangan lanjutan bagi kesinambungan pada kajian-kajian yang akan datang. Urutan bagi proses dan peringkat kajian adalah sepertimana di Rajah 1.1.



Rajah 1.1 : Carta Alir Kajian

1.8 Susunatur Bab

Di dalam menjalankan kajian, penulisan yang akan dilakukan akan dibahagikan kepada enam bab atau bahagian. Pembahagian bab-bab ini akan dilakukan mengikut keutamaan dan langkah yang akan dilakukan di dalam kajian ini. Berikut adalah pengagihan atau keutamaan bab yang akan dibuat di dalam penulisan ini.

1.8.1 Bab Pertama : Pendahuluan

Bab pertama akan menerangkan dan membincangkan aspek-aspek seperti pengenalan, pernyataan masalah, objektif, matlamat, kepentingan, skop dan metodologi kajian. Penjelasan yang jelas juga dibuat berhubung dengan permasalahan sebenar kajian serta gambaran mengenai kajian yang akan dilakukan.

1.8.2 Bab Kedua : Pembangunan Harta Tanah Perumahan

Bab ini akan mendefinisikan beberapa perkara yang berkaitan dengan harta tanah seperti tanah, rumah dan juga perumahan. Pada peringkat ini, penekanan akan diberikan terhadap pembacaan dan rujukan terhadap data-data sekunder. Pengkaji akan mengenal pasti secara mendalam aspek-aspek yang berkaitan melalui artikel jurnal, buku-buku ilmiah, laporan-laporan kerajaan, akhbar, tesis, pencarian melalui internet, majalah dan sebagainya.

1.8.3 Bab Tiga : Senario Pembangunan Harta Tanah Perumahan Di Negeri Johor

Di dalam bab ini, lokasi kawasan kajian telah dikenalpasti dalam membuat kajian soal selidik dan temubual. Di samping latar belakang kawasan kajian, perkembangan syarikat dan harta tanah perumahan di Negeri Johor dikenalpasti agar kajian lapangan yang akan dilakukan adalah bersesuaian. Dasar-dasar kerajaan

terhadap pembangunan kawasan perumahan juga diperolehi untuk mengetahui sekatan-sekatan terhadap pembangunan yang hendak dibangunkan oleh Kerajaan Negeri Johor.

1.8.4 Bab Empat : Metodologi Kajian

Pengumpulan maklumat bagi kajian ini melibatkan pengumpulan data primer dan sekunder. Pengumpulan data primer akan dibuat melalui '*Survey Method*' iaitu kajian soal selidik di kalangan pemaju-pemaju perumahan yang dikenalpasti. Untuk tujuan pengumpulan data-data primer yang memerlukan kaedah persampelan (soal selidik), beberapa perkara perlu ditentukan seperti saiz sampel, agihan sampel dan cara bagi menjalankan soal-selidik. Kriteria-kriteria yang akan diambilkira oleh pemaju perumahan sebelum membuat sesuatu pelaburan harta tanah perumahan juga akan dikenal pasti hasil daripada soal-selidik yang dijalankan. Soal-selidik akan dijalankan ke atas pemaju-pemaju perumahan di Negeri Johor.

Pengumpulan data sekunder pula akan diperolehi daripada agensi-agensi yang berkaitan iaitu Kementerian Perumahan dan Kerajaan Tempatan, Unit Perancang Ekonomi Negeri Johor (UPEN), pemaju-pemaju perumahan dan lain-lain agensi yang berkenaan. Penyelidikan akan memberi tumpuan ke atas kawasan kajian.

1.8.5 Bab Lima : Penganalisan Data

Melalui bab ini, data-data yang diperolehi dari kajian lapangan akan diproses untuk mengenalpasti pandangan para pemaju perumahan terhadap perkembangan pembangunan harta tanah perumahan di Negeri Johor. Di samping itu juga, faktor-faktor yang diambil kira di dalam menentukan perancangan harta tanah perumahan juga akan dikenalpasti agar ianya dapat dijadikan sebagai satu panduan pada masa hadapan kelak.

1.8.6 Bab Enam : Penemuan Dan Cadangan

Bab akhir ini akan memberikan cadangan berdasarkan analisis serta penemuan di dalam bab sebelum ini. Selain dari itu, pandangan serta cadangan dari pihak responden juga akan diambilkira di dalam merangka cadangan serta rumusan keseluruhan kajian ini.

1.9 Kesimpulan

Daripada penerangan di atas jelas menunjukkan bahawa kajian terhadap faktor-faktor yang dipertimbangkan oleh pemaju-pemaju perumahan sebelum membangunkan harta tanah perumahan adalah tepat pada waktu ketika Malaysia amnya dan Negeri Johor khususnya telah menerima tekanan ekonomi yang tinggi kesan dari kenaikan harga barangan binaan dan juga minyak diesel. Di samping itu juga, jumlah unit-unit harta tanah perumahan yang tidak dijual semakin tinggi juga menyebabkan timbulnya persoalan ini dan bagaimanakah jalan penyelesaian yang akan diambil di dalam menangani permasalahan tersebut.



Bab 2

PEMBANGUNAN HARTA TANAH PERUMAHAN

**FAKTOR YANG DIPERTIMBANGKAN SEBELUM MEMBANGUNKAN
HARTA TANAH PERUMAHAN DARI PERSPEKTIF PEMAJU**